LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Halifax

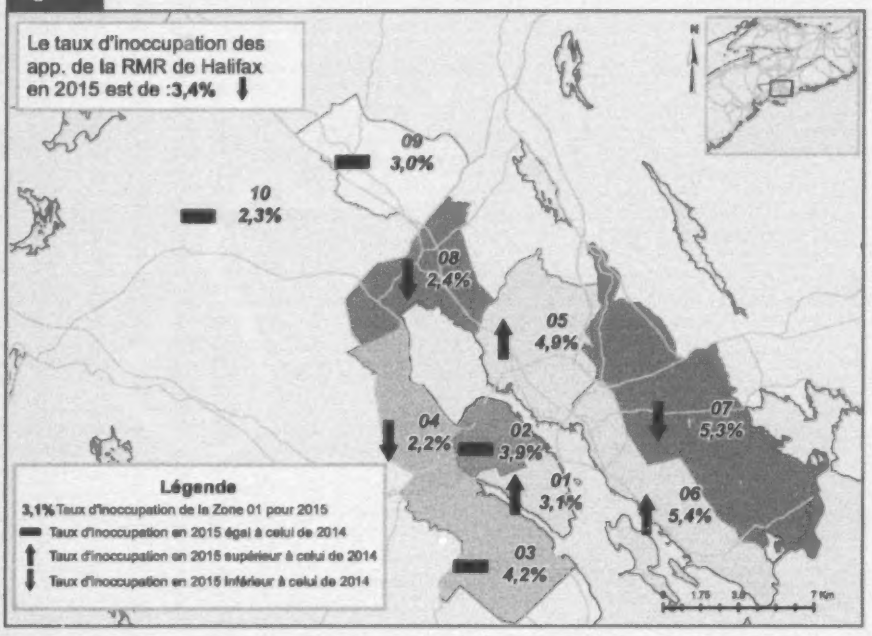
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée[1] dans la RMR de Halifax a diminué en octobre 2015, se fixant à 3,4 %, contre 3,8 % un an plus tôt.
- Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'élevait à 1 048 $ en octobre 2015.
- Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres est descendu, passant de 4,6 % en 2014 à 3,9 % cette année, tandis que le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles communs aux enquêtes de 2014 et de 2015[2] a augmenté de 1,7 % d'une année à l'autre.

Figure 1



[1] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements locatifs.

[2] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'une année à l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'univers qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le taux d'inoccupation défie les prédictions en 2015
2 La construction résidentielle est remontée jusqu'aux sommets atteints en 2013
3 Le taux d'inoccupation diminue dans la ville de Halifax
4 Une préférence marquée pour les immeubles neufs
4 L'écart des loyers commence à se résorber dans certaines zones
5 Le taux de disponibilité demeure inchangé en 2015
5 Marché locatif secondaire
6 Carte de zone
8 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative
19 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**

Le taux d'inoccupation défie les prédictions en 2015

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre cette année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax a baissé, passant de 3,8 % en octobre 2014 à 3,4 % en octobre 2015. L'ajout à l'univers locatif de 1 250 unités représente le deuxième accroissement annuel en importance des 20 dernières années, le plus important ayant eu lieu en 2014. Les prévisions laissaient entrevoir qu'un accroissement aussi brusque de l'univers des logements locatifs ferait augmenter le taux d'inoccupation et le porterait au-delà de 4 %. Cependant, l'excédent migratoire de 2014 et 2015 a fait descendre le taux d'inoccupation. En conséquence, la période nécessaire pour louer les unités supplémentaires a été traversée à un rythme beaucoup plus rapide que prévu.

La hausse la plus forte du loyer des appartements dans les immeubles communs aux enquêtes de 2014 et de 2015 a été observée dans la ville de Halifax, où elle s'échelonnait de 1,5 à 4,1 %, selon la zone. Par contre, la hausse des loyers dans les immeubles communs aux deux enquêtes a été inférieure à la moyenne dans la ville de Dartmouth, où elle se situait entre 0,9 % et 1,4 % dans les trois zones.

La construction résidentielle est remontée jusqu'aux sommets atteints en 2013

Dix années d'expansion modeste de l'univers des logements locatifs et de croissance lente de la population ont maintenu les taux d'inoccupation relativement stables[3]. Pendant ces années, le nombre d'unités locatives en construction a rarement dépassé 1 000.

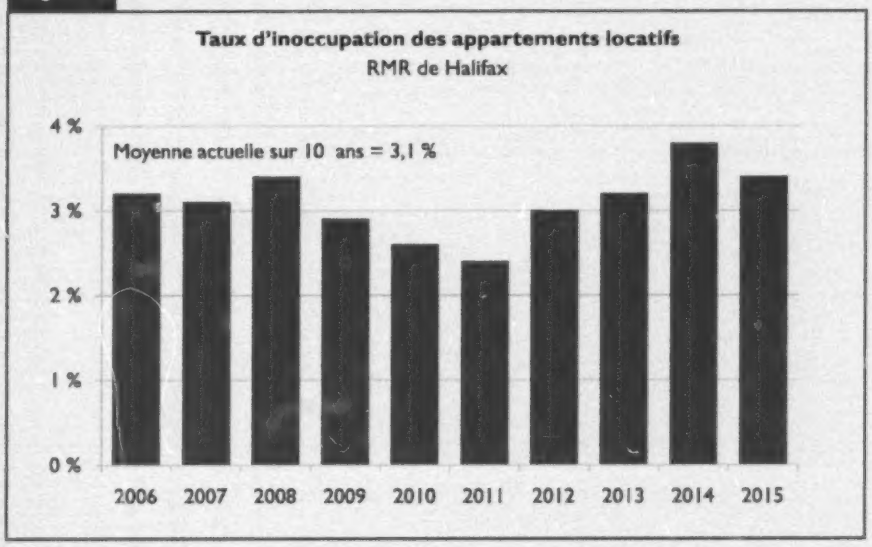
Puis, en mai 2013, le nombre d'unités locatives en construction a dépassé la barre des 2 800 pour la première fois depuis les années 1970, de sorte que l'offre s'est accrue considérablement en 2014. L'impact immédiat a été une hausse de 0,6 points de pourcentage du taux d'inoccupation, qui s'est établi à 3,8 % en octobre 2014. Le nombre d'appartements locatifs en construction est remonté à un niveau semblable l'été dernier. Les années 2013 et 2015 affichent un écart positif considérable par rapport à la tendance historique de la construction.

Les tendances qui ont eu un effet sur la demande de logements locatifs dans les dernières années se poursuivent toujours : d'abord, les baby-boomers continuent de soutenir le marché locatif et d'être le plus important segment, et un segment croissant, du marché locatif, comme le confirment les propriétaires-bailleurs et les promoteurs sur le marché local. Ensuite, la migration interprovinciale vers la RMR de Halifax, qui s'élève à environ 1 400 personnes par année, continue de soutenir la demande de logements locatifs.

Ce qui distingue l'année 2015 est le changement des mouvements migratoires à Halifax. En effet, la faiblesse de la conjoncture économique dans les provinces de l'Ouest a considérablement réduit l'exode des Néo-Écossais vers cette région. Ainsi, le deuxième trimestre de 2015 est le deuxième trimestre en quatre ans à enregistrer un bilan migratoire interprovincial positif. À cela s'ajoute un flux constant d'immigrants en provenance de l'étranger, de sorte que 2014-2015 a marqué la fin d'une période de déficit migratoire. Même si ces chiffres se rapportent à l'ensemble de la Nouvelle-Écosse, il est raisonnable de comprendre que la RMR de Halifax est gagnante sur deux plans : les gains de nouveaux arrivants en provenance de l'étranger et les gains

[3] Les données sur la population active, la population, et les mouvements migratoires proviennent de Statistique Canada.

Figure 2



Source : SCHL

résultant de l'érosion des petites villes dans l'ensemble de la province, comme l'indiquent les estimations du solde migratoire, qui s'élève à près de 4 000 personnes depuis le début de l'année.

Le taux d'inoccupation diminue dans la ville de Halifax

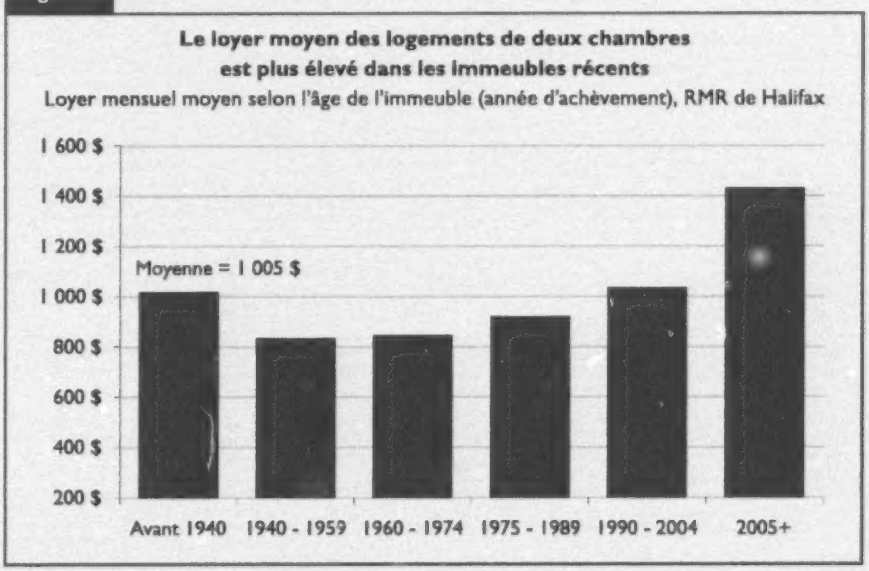
Le segment de l'univers des logements locatifs ayant connu l'accroissement le plus marqué est celui des appartements de deux chambres, qui en constitue environ la moitié. La ville de Halifax a enregistré une baisse du taux d'inoccupation des logements de deux chambres, lequel est passé de 3,9 % en octobre 2014 à 3,2 % un an plus tard. Dans la ville de Dartmouth, par contre, le taux n'a pas changé sur le plan statistique et est encore de 6,1 %.

Ce sont le Nord de la partie continentale et l'Est de Dartmouth qui ont enregistré les plus bas taux d'inoccupation, soit respectivement 2,3 % et 5,6 %. Par ailleurs, ces zones sont les seules à avoir connu un accroissement important de leur univers locatif, 619 et 122 unités, respectivement, s'y étant ajoutées. La baisse des taux d'inoccupation dans ces zones montre l'intérêt croissant envers les logements neufs. C'est pour ça que ces deux sous-marchés sont traditionnellement des endroits propices à l'expansion du parc de logements locatifs.

Dans toutes les autres zones des deux villes, le taux d'inoccupation a augmenté ou est resté inchangé sur le plan statistique, tandis que l'univers des logements locatifs y a connu une légère expansion. Dans le Sud de la péninsule, 106 unités se sont ajoutées à l'univers des logements d'une chambre, ce qui a contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation global dans cette zone, lequel a atteint 3,1 %. Dans le Nord de la péninsule, même si le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé sur le plan statistique, à 3,9 %, le loyer a augmenté de 4,1 % dans les immeubles communs aux enquêtes de 2014 et de 2015, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne de la RMR de Halifax.

De l'autre côté du port, le taux d'inoccupation a augmenté dans les secteurs du Nord et du Sud de Dartmouth, pour atteindre respectivement 4,9 % et 5,4 %. Le taux d'inoccupation dans le secteur du Sud de Dartmouth était le plus élevé de la RMR, même si seulement sept unités se sont

Figure 3

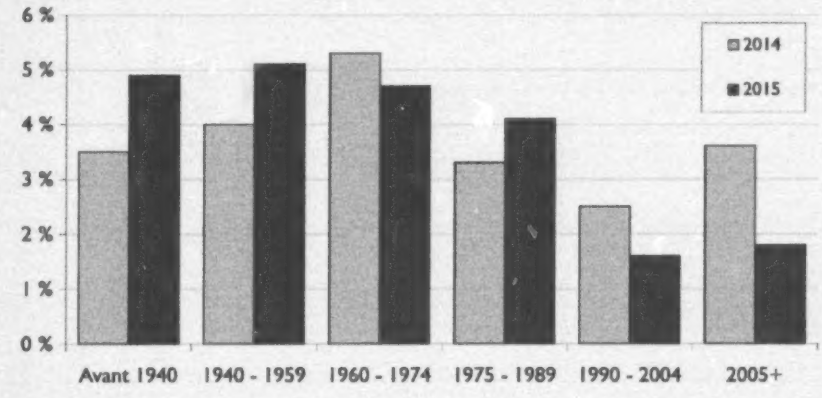


Source : SCHL

Figure 4

Le taux d'inoccupation des appartements est plus bas dans les immeubles récents

Taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble (année d'achèvement), RMR de Halifax



Source : SCHL

ajoutées à l'univers dans cette zone. En conséquence, cette zone a aussi enregistré la plus faible augmentation des loyers dans les immeubles communs aux deux enquêtes, soit 0,9 %.

En octobre 2015, le taux d'inoccupation dans les petits immeubles est demeuré plus élevé que dans les grands immeubles : dans les immeubles de 3 à 5 logements, il atteignait 5,6 %, dans ceux de 6 à 19 logements, 4,6 %, et dans ceux de 20 à 49 logements, 4,1 %. En octobre, les immeubles de 50 à 99 appartements affichaient la plus faible proportion d'unités vacantes, soit 2,2 %. Cette situation est en rupture avec les observations passées, puisque c'était dans les très grands immeubles (100 unités et plus) que le taux d'inoccupation était en général le plus bas.

Une préférence marquée pour les immeubles neufs

Pour les logements locatifs construits entre 1940 et 1959, le taux d'inoccupation a augmenté et est passé de 4,0 % en octobre 2014 à 5,1 % un an plus tard. Dans les immeubles bâtis entre 1975 et 1989, la proportion de logements vacants a aussi augmenté et atteint 4,1 %. Les immeubles de cette époque sont en général situés dans des secteurs moins centraux et, souvent, ils n'ont pas été rénovés de façon à répondre à la préférence actuelle pour les finitions haut de gamme que l'on trouve dans les immeubles neufs destinés expressément au marché locatif. Il n'est pas étonnant que le loyer moyen des unités situées dans des immeubles plus anciens soit en général de 15 à 20 % moins élevé que celui des unités de deux chambres dans l'ensemble de la RMR de Halifax.

Dans la catégorie des immeubles construits avant 1940, qui sont habituellement situés au centre-ville, le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative cette année. Le loyer moyen des logements de deux chambres y a atteint 1 015 $ et s'est ainsi rapproché de la moyenne de la RMR de Halifax (1 048 $).

Le taux d'inoccupation dans les immeubles bâtis entre 1990 et 2004 et après 2005 a chuté fortement, pour s'établir à 1,6 % et à 1,8 %. Il est raisonnable de penser que la baisse du taux d'inoccupation enregistrée cette année s'explique par le fait que l'allongement de la durée d'écoulement en 2014, par suite de l'accroissement de l'offre, est maintenant une situation réglée.

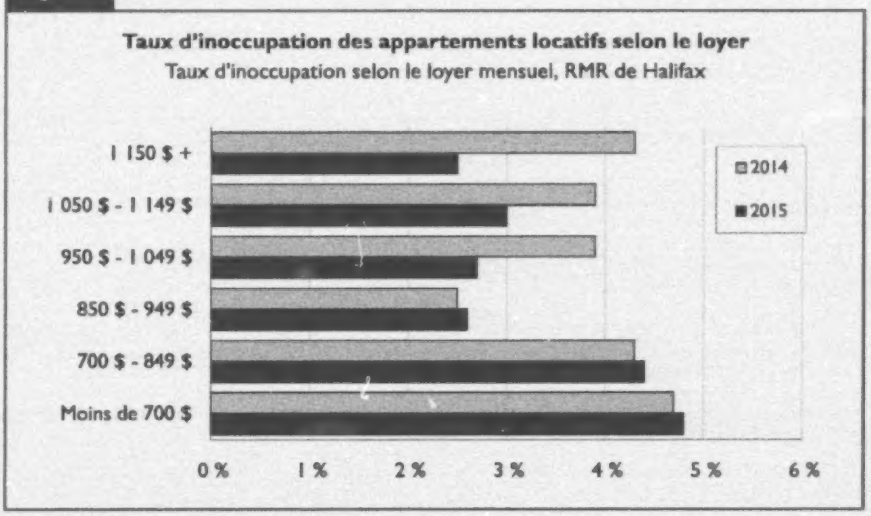
L'écart des loyers commence à se résorber dans certaines zones

Dans les immeubles locatifs de la RMR de Halifax communs aux enquêtes d'octobre 2014 et

Figure 5

Taux d'inoccupation des appartements locatifs selon le loyer

Taux d'inoccupation selon le loyer mensuel, RMR de Halifax

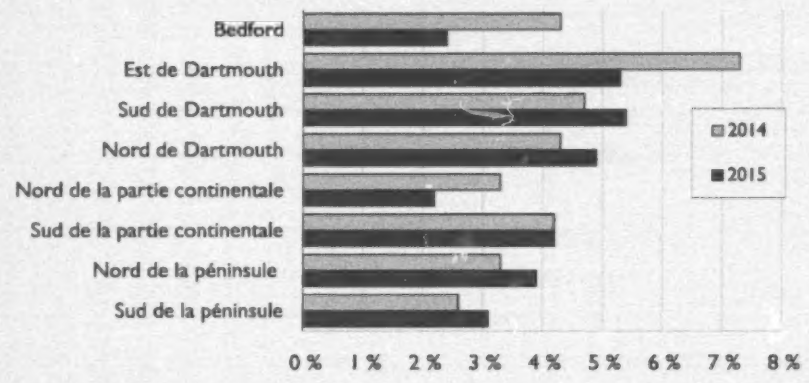


Source : SCHL

Figure 6

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a évolué de façon inégale dans la région de Halifax

Taux d'inoccupation selon le sous-marché, RMR de Halifax



Source : SCHL

d'octobre 2015, le loyer moyen des appartements a augmenté de 2,1 % cette année. C'est dans la catégorie des logements d'une chambre qu'a été enregistrée la plus forte hausse, soit 2,2 %. Dans la catégorie des logements de deux chambres, la hausse a été de seulement 1,7 %, ce qui est attribuable à l'offre considérablement accrue sur le marché. Le loyer moyen des studios a augmenté de 1,7 % et celui des logements de trois chambres, de 1,4 %.

D'habitude, des hausses de loyer supérieures à la moyenne sont enregistrées dans les immeubles situés dans les quartiers offrant le plus de commodités. Dans le Sud de la péninsule, le loyer moyen était en général supérieur de 40 % à la moyenne de l'ensemble du marché. Même si cette zone demeure le quartier le plus cher, d'autres zones continuent de faire monter le loyer moyen et grugent la différence par rapport au loyer moyen exigé dans le Sud de la péninsule. Ainsi, le loyer des unités de deux chambres dans le Nord de la péninsule a augmenté de 4,5 %, tandis que le loyer de ce type d'unités a augmenté de 1,6 %, pour s'établir à 890 $, dans le Sud de la partie continentale. À Sackville, le loyer moyen est passé de 919 $ à 1 031 $, en raison surtout de l'ajout de nouvelles unités à l'univers, qui a fait monter le niveau du loyer moyen. Dans la ville de Dartmouth, les loyers sont demeurés presque au même niveau, quoiqu'on ait enregistré une augmentation dans l'Est de Dartmouth, où le loyer moyen est passé de 1 085 à 1 165 $.

Le taux de disponibilité demeure inchangé en 2015

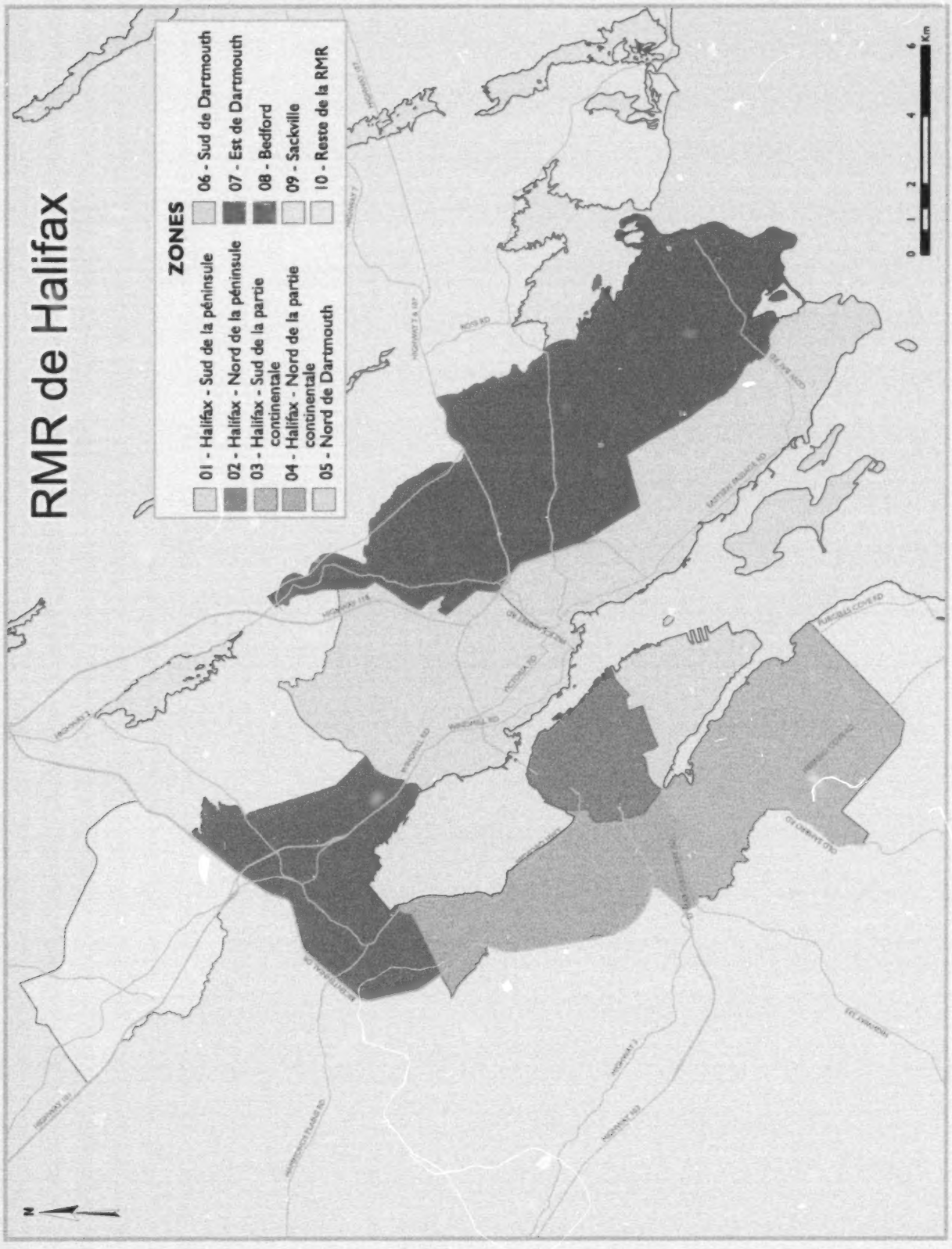
Le taux de disponibilité enregistré dans la RMR de Halifax en octobre 2015 était de 4,5 %, soit le même qu'un an plus tôt. Un logement locatif est considéré comme disponible dès le moment où son locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une idée de l'offre à court terme sur le marché locatif.

Le taux de disponibilité est aussi demeuré sensiblement le même dans les villes de Halifax et de Dartmouth. Le Nord de la partie continentale et l'Est de Dartmouth, les deux zones où l'offre s'est le plus accrue cette année, ont enregistré une baisse du taux de disponibilité, qui est descendu respectivement à 3,2 % et à 5,6 %.

Parmi les catégories fondées sur le nombre de chambres, ce sont encore celles des logements de deux chambres et de trois chambres qui affichent les plus hauts taux de disponibilité cette année, soit respectivement 5,0 et 4,9 %. Le taux de disponibilité des studios est demeuré le même, soit 3,4 %, et celui des unités d'une chambre est monté à 3,8 %.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'Enquête d'octobre 2015 était constitué de 14 961 unités, réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (pour en savoir plus, consulter la section sur la méthode d'enquête). De ce nombre, environ 50 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des duplex. Approximativement 35 % des logements faisant partie du marché locatif secondaire étaient des maisons individuelles, tandis que les 15 % restants étaient principalement des logements accessoires. Le loyer mensuel moyen sur le marché locatif secondaire s'établissait à 1 059 $ en 2015, alors que celui des appartements locatifs traditionnels de deux chambres s'élevait à 1 048 $. Les unités qui se louaient le plus cher étaient les maisons individuelles à deux chambres, à 996 $ en moyenne, suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 978 $ en moyenne.


RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford
09 - Sackville
10 - Reste de la RMR
0 1 2 4 6 Km
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford.** Région délimité par Route 102, la Rivière de Sackville et le Lac de Kearney à l'ouest, continuant vers le nord-est à le Lac Rock, sud au Lac Anderson, sud-ouest à l'anse Wrights au nord du chemin Pettipas.
Zone 9	**Sackville.** Région délimitée par route 102, nord de Route 101 & chemin Margeson vers le nord-est au lac Feely, sud le long de chemin Windgate jusqu'aux chemin Windsor junction alors du sud à Route 102.
Zone 10	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1-10	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sud de la péninsule	2,2	2,8	1,4	2,6	3,6	3,3	7,2	5,8	2,6	3,1
Nord de la péninsule	2,8	1,5	1,6	2,6	4,4	4,9	4,7	6,0	3,3	3,9
Sud de la partie continentale	0,0	**	2,7	3,4	5,3	4,6	4,8	**	4,2	4,2
Nord de la partie continentale	0,6	0,5	3,0	2,3	3,6	2,3	2,7	1,7	3,3	2,2
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,0	2,2	2,1	2,6	3,9	3,2	4,3	3,5	3,2	2,9
Nord de Dartmouth	**	**	3,9	3,1	4,5	6,3	**	**	4,3	4,9
Sud de Dartmouth	8,9	3,2	2,9	4,6	6,2	6,3	2,9	4,6	4,7	5,4
Est de Dartmouth	0,0	0,0	4,7	4,9	7,5	5,6	14,4	2,7	7,3	5,3
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	6,0	3,8	3,6	5,7	6,1	4,8	5,2	4,9	5,1
Bedford	0,0	**	2,7	2,4	5,1	2,4	4,2	2,5	4,3	2,4
Sackville	0,0	0,0	**	1,9	**	3,2	0,9	4,0	**	3,0
Reste de la RMR	-	-	1,0	1,1	2,9	2,5	**	**	2,5	2,3
Halifax (RMR)	**2,7**	**2,5**	**2,7**	**2,8**	**4,6**	**3,9**	**4,2**	**3,8**	**3,8**	**3,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sud de la péninsule	783	794	975	1 024	1 408	1 445	1 773	1 874	1 121	1 161
Nord de la péninsule	640	664	807	834	967	1 013	1 281	1 282	906	940
Sud de la partie continentale	522	694	622	649	789	890	951	976	734	791
Nord de la partie continentale	678	686	808	815	1 034	1 077	1 226	1 287	980	1 017
Ville de Halifax (zones 1-4)	736	749	851	878	1 056	1 105	1 352	1 392	983	1 022
Nord de Dartmouth	543	558	662	699	837	849	**	1 055	754	787
Sud de Dartmouth	563	570	711	738	901	893	878	896	821	826
Est de Dartmouth	588	784	724	799	1 085	1 165	925	941	1 000	1 078
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	549	573	679	719	916	942	967	972	815	852
Bedford	595	614	736	736	850	873	1 077	1 176	844	874
Sackville	668	649	809	844	919	1 031	1 066	1 146	905	1 012
Reste de la RMR	-	-	744	785	839	878	**	**	843	878
Halifax (RMR)	**716**	**731**	**800**	**833**	**1 005**	**1 048**	**1 267**	**1 295**	**934**	**974**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sud de la péninsule	1 425	1 428	3 995	4 101	2 400	2 459	590	543	8 410	8 531
Nord de la péninsule	472	469	2 100	2 076	2 736	2 749	386	394	5 694	5 688
Sud de la partie continentale	29	55	1 061	1 045	1 515	1 529	195	196	2 800	2 825
Nord de la partie continentale	414	400	3 736	3 952	7 857	8 158	1 417	1 533	13 424	14 043
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 340	2 352	10 892	11 174	14 508	14 895	2 588	2 666	30 328	31 087
Nord de Dartmouth	228	223	2 970	2 991	2 892	2 897	263	285	6 353	6 396
Sud de Dartmouth	60	60	994	1 016	1 281	1 269	286	283	2 621	2 628
Est de Dartmouth	11	11	386	403	1 511	1 610	122	128	2 030	2 152
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	299	294	4 350	4 410	5 684	5 776	671	696	11 004	11 176
Bedford	33	32	249	257	764	764	130	132	1 176	1 185
Sackville	36	36	187	220	718	943	125	145	1 066	1 344
Reste de la RMR	0	0	97	105	285	309	29	29	411	443
Halifax (RMR)	2 708	2 714	15 775	16 166	21 959	22 687	3 543	3 668	43 985	45 235

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sud de la péninsule	2,6	3,2	3,1	3,7	4,7	5,1	8,4	6,3	3,8	4,2
Nord de la péninsule	3,4	3,5	2,5	3,9	5,6	7,2	5,2	**	4,2	5,8
Sud de la partie continentale	0,0	**	2,7	3,6	5,4	4,6	4,8	7,7	4,2	4,5
Nord de la partie continentale	0,6	1,6	3,4	3,4	4,2	3,3	3,1	2,8	3,8	3,2
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,4	3,0	3,0	3,6	4,7	4,4	4,8	4,6	3,9	4,1
Nord de Dartmouth	**	**	4,3	3,9	4,9	6,8	**	**	4,7	5,6
Sud de Dartmouth	8,9	7,0	3,6	6,1	7,0	7,1	4,6	6,9	5,5	6,7
Est de Dartmouth	0,0	0,0	5,0	4,9	8,4	6,0	14,4	3,6	8,0	5,6
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	6,9	4,2	4,6	6,3	6,7	5,7	6,3	5,3	5,9
Bedford	0,0	**	3,6	2,8	5,7	3,0	5,0	3,3	5,0	3,0
Sackville	0,0	0,0	**	1,9	**	4,5	1,7	5,5	**	4,1
Reste de la RMR	-	-	1,0	3,2	3,8	3,7	**	**	3,2	3,8
Halifax (RMR)	3,2	3,4	3,5	3,8	5,3	5,0	4,9	4,9	4,5	4,5

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Sud de la péninsule	2,6	2,4	1,1	3,6	3,1	1,2	++	2,6	2,3	2,3
Nord de la péninsule	**	++	++	2,7	++	4,5	**	++	++	4,1
Sud de la partie continentale	0,8	**	1,9	1,5	++	1,6	++	2,6	++	1,5
Nord de la partie continentale	++	++	**	1,1	1,1	1,6	++	1,3	**	1,9
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,7	1,5	**	2,2	1,3	2,0	1,3	1,7	1,3	2,4
Nord de Dartmouth	4,9	2,7	3,6	2,0	3,9	++	**	++	3,8	1,4
Sud de Dartmouth	++	3,5	1,5	1,4	1,6	1,2	1,1	++	1,5	0,9
Est de Dartmouth	**	1,3	++	1,4	++	**	**	++	++	1,2
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	3,7	2,7	2,8	1,8	2,8	0,9	4,2	**	2,8	1,2
Bedford	2,0	3,4	3,2	++	++	2,9	++	5,9	++	2,8
Sackville	7,8	++	++	5,3	4,2	++	++	5,1	++	**
Reste de la RMR	-	-	++	5,1	5,0	++	**	**	4,2	2,0
Halifax (RMR)	**2,2**	**1,7**	**2,6**	**2,2**	**1,8**	**1,7**	**1,7**	**1,4**	**1,7**	**2,1**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
Avant 1940	5,8 d	**	2,1 c	5,6 c	3,8 c	4,9 c	5,2 d	5,1 d	3,5 c	4,9 c
1940 à 1959	**	**	3,1 c	4,0 c	4,5 c	5,1 c	5,1 d	**	4,0 c	5,1 c
1960 à 1974	4,2 c	2,8 c	3,8 c	3,2 c	7,0 c	6,4 c	5,7 c	6,2 c	5,3 c	4,7 c
1975 à 1989	2,2 c	2,0 c	2,2 c	3,1 c	4,3 c	5,0 c	5,4 c	6,9 c	3,3 c	4,1 c
1990 à 2004	1,0 c	0,6 c	1,9 c	1,6 c	3,1 c	1,9 c	1,4 c	1,2 c	2,5 c	1,6 c
2005 ou après	0,0 c	4,0 d	2,6 c	1,6 c	4,1 c	1,9 c	3,6 c	1,6 c	3,6 c	1,8 c
Tous les immeubles	2,7 c	2,5 c	2,7 c	2,8 c	4,6 c	3,9 c	4,2 c	3,8 c	3,8 c	3,4 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
Avant 1940	715 c	699 c	763 c	803 c	907 c	1 015 c	1 361 d	1 406 d	887 c	963 c
1940 à 1959	626 c	636 c	738 c	768 c	828 c	832 c	1 035 c	1 018 c	803 c	824 c
1960 à 1974	673 c	704 c	741 c	748 c	830 c	842 c	1 104 c	1 088 c	802 c	810 c
1975 à 1989	758 c	755 c	786 c	806 c	895 c	918 c	1 151 c	1 190 c	851 c	871 c
1990 à 2004	700 c	699 c	828 c	832 c	1 020 c	1 032 c	1 288 c	1 277 c	973 c	986 c
2005 ou après	813 c	882 c	1 030 c	1 131 c	1 374 c	1 427 c	1 570 c	1 607 c	1 294 c	1 358 c
Tous les immeubles	716 c	731 c	800 c	833 c	1 005 c	1 048 c	1 267 c	1 295 c	934 c	974 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,3 c	**	5,7 c	5,0 c	**	**	5,0 c	5,6 c
6 à 19 unités	5,4 c	**	3,4 c	3,8 c	5,1 b	5,1 b	3,9 c	5,5 c	4,4 b	4,6 b
20 à 49 unités	4,8 c	5,1 b	3,6 b	3,1 b	4,7 a	4,6 a	4,0 b	4,9 b	4,2 a	4,1 a
50 à 99 unités	1,7 b	1,0 a	2,7 a	2,0 a	4,1 a	2,3 a	2,9 a	2,3 a	3,5 a	2,2 a
100 unités et +	0,9 a	1,8 a	1,5 a	2,0 a	4,6 a	4,9 a	4,8 a	3,9 a	3,0 a	3,4 a
Tous les immeubles	2,7 a	2,5 a	2,7 a	2,8 a	4,6 a	3,9 a	4,2 a	3,8 a	3,8 a	3,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	581 b	606 b	676 b	708 b	843 b	865 b	1 408 b	1 394 b	900 b	929 b
6 à 19 unités	677 a	661 a	678 a	695 a	807 a	821 a	1 010 a	1 008 a	771 a	788 a
20 à 49 unités	657 a	667 a	763 a	755 a	935 a	948 a	1 030 a	1 089 a	858 a	869 a
50 à 99 unités	711 a	717 a	834 a	877 a	1 127 a	1 176 a	1 326 a	1 377 a	1 029 a	1 079 a
100 unités et +	786 a	807 a	886 a	939 a	1 060 a	1 134 a	1 402 a	1 441 a	989 a	1 051 a
Tous les immeubles	716 a	731 a	800 a	833 a	1 005 a	1 048 a	1 267 a	1 295 a	934 a	974 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sud de la péninsule	**	5,6	3,5	2,9	2,5	3,9	1,6	0,5	2,2	3,5
Nord de la péninsule	3,6	3,2	3,4	2,1	1,5	2,4	1,0	4,5	5,2	5,9
Sud de la partie continentale	**	**	4,0	4,4	4,8	4,4	3,8	3,4	**	4,3
Nord de la partie continentale	**	**	4,8	3,2	4,1	3,7	3,2	1,8	1,5	0,9
Ville de Halifax (zones 1-4)	5,2	4,8	3,9	3,1	3,4	3,6	2,8	1,9	2,7	3,1
Nord de Dartmouth	4,8	**	5,0	8,1	5,6	6,3	4,3	3,2	2,2	2,4
Sud de Dartmouth	4,6	**	5,0	5,7	4,0	7,4	5,0	3,3	**	**
Est de Dartmouth	**	**	8,1	**	5,7	8,6	6,2	1,5	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	4,6	**	5,2	7,2	5,2	7,1	5,0	2,7	4,1	4,8
Bedford	**	**	4,5	5,0	2,2	1,2	3,6	1,7	**	**
Sackville	**	**	**	2,0	**	2,5	2,8	3,8	-	-
Reste de la RMR	**	8,0	5,7	4,9	0,6	1,6	**	**	-	-
Halifax (RMR)	**5,0**	**5,6**	**4,4**	**4,6**	**4,2**	**4,1**	**3,5**	**2,2**	**3,0**	**3,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers
RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
Moins de 700 $	5,2	3,0	4,3	4,1	5,8	8,0	**	0,0	4,7	4,8
700 à 849 $	1,9	2,1	2,4	2,4	5,7	5,8	7,2	7,7	4,3	4,4
850 à 949 $	0,4	0,0	2,0	2,7	3,4	2,2	1,0	**	2,5	2,6
950 à 1049 $	1,1	**	1,1	1,5	5,3	3,5	**	3,1	3,9	2,7
1050 à 1149 $	**	5,4	3,0	1,1	4,3	4,2	3,5	1,4	3,9	3,0
1150 $ et +	**	7,3	2,4	2,4	4,5	2,4	4,4	3,0	4,3	2,5
Toutes les fourchettes	2,7	2,5	2,7	2,8	4,6	3,9	4,2	3,8	3,8	3,4

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2015

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	996 c	1 266 c	**	1 152 c	**
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	905 c	978 c	984 c	1 019 c	942 c	982 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	**	817 d	**	**	**	846 d
Tous les types de logement	**	**	**	**	**	951 b	1 114 b	1 168 d	1 033 b	1 059 c

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2015

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 896 d	5 432 d ↓
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 171 c	7 237 c ↑
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	15 096	14 961

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

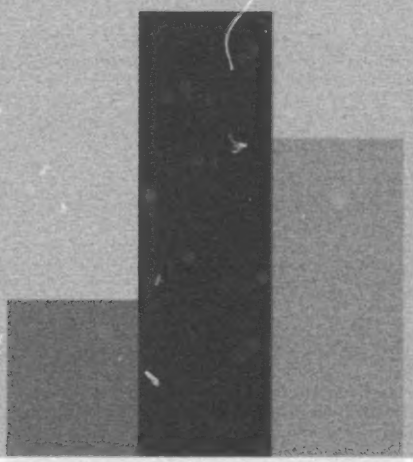
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64389_2015_A01